

Referat Tilstede: PH, TH, ST, PK, SV, SK, MR, TH Online: BL, MP, JHH Afbud: JS	<h2>Bestyrelsesmøde 2</h2> <p>Tirsdag den 12. maj 2026 kl. 17:00-22:00 På ejendomskontoret</p>
Spisning kl. 18.00	Bestyrelsesmøder 2026 – 2027
Mødeindkaldelse version 1	Indkaldt den 5. maj 2026

DAGSORDEN:**1 Godkendelse / ændring til dagsorden****2 Administrator v/MP (17.00-18.00)**

2.1 Opfølgning referat GF (30 dages frist)

Boligforeningen har ventet over en måned på referatet fra GF. MP undskylder forsinkelsen.

2.2 Opfølgning servicehund

ØENS advokat Jakob Holm Hansen har den 28/5-2026 haft forberedende telefonisk retsmøde med modparten samt dommer vedr. sagens videre forberedelse, tage stilling til de processuelle anmodninger samt berømmelse af sagens hovedforhandling i retten. Sagens hovedforhandling blev fastsat til den 16. november 2026.

2.3 Vedtægtsændring § 6 Andel, pkt. 6.1 (3. sal)

Nyt forslag til formulering inkl. andel 327: Punkt 6.1. "Andelshavernes andel af foreningens formue fastsættes forholdsmæssigt efter bruttoetagearealet (m²) for den lejlighed, som andelen vedrører, i forhold til foreningens samlede bruttoetageareal. Størrelsen af de enkelte bruttoetagearealer er fastlagt på grundlag af de ved foreningens stiftelse anførte arealer. For andel nr. 327 anvendes det bruttoetageareal (m²), der blev fastlagt ved den første opmåling af lejligheden efter foreningens stiftelse. Gældende for 3. sals lejlighederne anvendes det bruttoetageareal, der blev fastsat ved den første opmåling af lejlighederne efter projektets afslutning og ibrugtagning af lejlighederne."

MP forslår at vi skal forsøge at forenkle forslag.

Vedtægtsændringen tages op på den næstkommende GF.

2.4 Velerhvervet rettighed jf. Foreningsretten

Et lille udsnit af det som MP har tilsendt bestyrelsen:

"Inden for foreningsretten er der en grundsætning, der beskytter mindretallet mod flertallets beslutninger. Denne benævnes "inddragelse af velerhvervede rettigheder". Dette betyder konkret, at vedtægtsændringen godt kan vedtages på generalforsamlingen med korrekt flertal herfor, men at de personer, der på generalforsamlingen stemmer nej til forslaget ikke er omfattet af vedtagelsen og derved bestemmelsen, så længe de bor i foreningen. Når ny person flytter ind i foreningen, vil denne være omfattet af vedtagelsen, da dette da anses som værende et naturligt aftalegrundlag vedkommende flytter ind i foreningen på. Dirigenten på generalforsamlingen skal derfor sikre sig navn og adresse på de personer, der stemmer nej på generalforsamlingen, således at bestyrelsen for fremtiden ved, hvilke personer, der ikke kan sanktioneres i henhold til denne vedtagelse."

Bestyrelsen takker for præciseringen.

2.5 Opfølgning **NN** – sammenlægning, opdelt igen

MP har sendt forslag til brev omhandlende lejlighed som andelshaver ikke har sammenlagt efter gældende regler. Bestyrelsen godkender hermed brevet. MR og SK besigtiger lejligheden. **MP** sender brevet til andelshaver.

2.6 Opfølgning på opgaver for MP i referatet (PK)

Gennemgået

3 Referat v/PK (18.30-19.00)

3.1 Godkendelse af referat nr. 14 (10. marts) og nr. 1 (28. april)
Referat nr. 14 og nr. 1 godkendt med rettelser.

3.2 Opfølgning på referat nr. 1

[3.3 Vedtægtsændring § 22 Indkaldelse mv., pkt. 22.5 \(fuldmagt\) – Overført fra Ref. 14 \(10/3-2026\)](#)

MP sender en ny formulering som kan præsenteres på næstkommende GF

[2.2 Lejekontrakt til kælderrum \(SV\) – Overført fra Ref. 14 \(10/3-2026\)](#)

Fra vi overgik til ØENS, har vi ikke fået lavet lejekontrakter på dem som har lejet kælderrum i denne periode (siden 2021). **MP** tilretter i samarbejde med **MR** en standard kontrakt på leje af kælderrum og sender til bestyrelsen til godkendelse. Alle andelshavere som ikke har lejekontrakt på kælderrum, skal underskrive den nye.

Fremover, med ny lejekontrakt formular, så udfylder **AST** formularen og sender den til ØENS, som udsender den til digital underskrift (AST og andelshaver?).

[6.3 Utætte Veluxvinduer \(MR\) – Overført fra Ref. 14 \(10/3-2026\)](#)

MR indhenter et par ekstra tilbud. Inden vi tager en endelig beslutning.

[5.3 Ejendomsvurderinger \(ST\) – Overført fra Ref. 1 \(28/4-2026\)](#)

ST gennemgik div. scenarier vedr. grundskyld og grundvurdering af boligforeningens ejendomsvurderinger, som ikke endeligt foreligger. **SK** og **ST** kigger nærmere på denne opgave. **ST** kontakter ProAdm vedr. div. spørgsmål.

[6.1 Vinduesprojekt – Overført fra Ref. 1 \(28/4-2026\)](#)

Personalet mangler 5 opgange vedr. personalets kontrol inden 1. års gennemgangen. Der ud over mangler personalet at få adgang til 25 lejligheder som ikke har leveret nøgle. **MR** tager en snak med **MP** om hvad vi kan gøre over for dem som er blevet varslet og som ikke er hjemme eller afleverer en nøgle.

[6.2 Skimmelsanering NN \(SK/MR\) – Overført fra Ref. 1 \(28/4-2026\)](#)

SK orienterede om projektets forløb samt kommende tidsplan. **SK** anbefaler at vi indgår aftale om reetablering med Davidsen entreprenør.

Vi har modtaget skimmelrapport fra Teknologisk Institut som **SK** gennemgik. Tagfladen skal undersøges nærmere om der er korrekt luftcirkulation. På nuværende tidspunkt ser opbygningen korrekt ud. **SK** opdaterer det foreløbige budget.

3.3 Orientering og opfølgning på opgaver (alle)
Gennemgået

4 Beslutningspunkter (19.00-19.30)

4.1 Ejendomsvurderinger (ST)

ST orienterede vedr. ejendomsvurderingen.

4.2 **NN** – våbenskab

Andelshaver har snakket med politiet og de kan ikke give en erklæring på tilladelse på opsætning af våbenskab i egen kælder. Der henvises til at følge de almindelige regler om opbevaring af våben ifølge våbenloven, som siger at våben skal opbevares i et våbenskab som enten er boltet fast til gulv eller væg og det skal stå i et aflåst rum uden adgang for uvedkommende. Politiet oplyste desuden at hvis udlejer accepterede at våbenskabet skrues fast i væggen, så er der ikke nogen problemer med det.

Kælderrummet er aflåst således at uvedkommende ikke har adgang. Bestyrelsen godkender opsætning. **MR** skriver til andelshaver.

4.3 **NN** – trampolin

Andelshaver ønsker at få nedgravet en stor trampolin i Sandbygård (evt. i alle 3 gårde). Andelshaver har sendt følgende priser: Trampolin ca. 12.600 kr. Nedgravning samt

bortskaffelse af jord min. 15.000 kr.

Vi har tidligere (se ref. nr. 7 2023) haft denne forespørgsel hvor vi har afvist ønsket med følgende grunde:

”Andelshaver har tilsendt bestyrelsen 2 tilbud på opsætning af to trampoliner (en rund og en firkantet). Priserne ligger på hhv. kr. 101.000 og kr. 92.000.

Vi er bekendt med en anden boligforening, hvor de har modtaget mange klager over den støj disse trampoliner medfører. Vi mener også, at der mangler pris på selve anlægsarbejdet (jordprøve, bortkørsel af 1 m³ jord pr. trampolin, støbning, afløb/dræn og ikke mindst udgift til den løbende vedligeholdelse). Det bør også overvejes hvor trampolinen placeres i gården. Er der krav til hvor tæt den må stå på øvrige legeredskaber, buske og træer. Vi er i tvivl om hvor de 2 trampoliner tænkes placeret. Er det 2 stk. i en gård? Måske bør man overveje at få opsat 3 trampoliner i stedet. En i hver gård. Ligeledes bør man inddrage haveudvalget vedr. placering. 5.800 skader årligt i Danmark. Vi synes at det er en kompliceret og problemfyldt beslutning.”

TH skriver til andelshaver.

5 Status på igangværende projekter (19.30-20.00)

5.1 Vandtryk på 3. sal

MR har været i kontakt med HOFOR og de vil ikke undersøge sagen nærmere. MR oplyser at vi kan sætte en trykmåler på et par stykker af HOFORs stikledninger. Vi har fået oplyst at HOFOR skal sende med 3 bar. **MR** bestiller opsætning af to trykmålere i området omkring Næsbyholmvej så vi kan se om trykket ændres i løbet af dagen og om det er det korrekte tryk. Pris for opsætning af 2 trykmålere ca. 4.000 kr.

5.2 Vinduesprojekt

MR oplyser at personalet er færdig med smøring, vedligeholdes og registrering af alle vinduer. Der mangler fortsat adgang til 25 andelshavere som ikke har givet adgang til deres lejlighed. Fejl og mangler er videregivet til Outrup.

5.3 Skimmelsanering **NN** (SK/MR)

Bestyrelsen har besigtiget lejlighed. Grundet ønsket om ikke at åbne klimaskærmen i de kolde måneder, har vi valgt at udskyde afmontering af dampspærre og loftsisolering til foråret. Efter afdækning af dampspærre og isolering kan vi konstatere, at nedrivningsentreprenøren har gjort (mindre) skade på bærende elementer i tagkonstruktionen ifm. deres arbejder. Et ingeniørnotat skal nu udarbejdes og konstruktionen forstærkes inden sanering og retablering af lejligheden kan påbegyndes. Ved fjernelse af dampspærren blev der desuden konstateret yderligere skimmelforekomster, som var ventede pba. de indledende undersøgelser, men hvis omfang og herkomst skal undersøges nærmere inden retablering af lejligheden, ligesom den underliggende årsag skal afdækkes og udbedres.

6 Status på fremtidige projekter (20.00-21.00)

6.1 Renovering af ejendomskontoret (MR)

Vi mangler stadig en tilbagemelding fra DBI for at komme videre med projektet. **MR** og **SK** rykker igen DBI.

6.2 Utætte kviste (MR/SK)

Der er ikke så meget nyt. SK har besigtiget en enkelt kvist hvor der ikke umiddelbart var så meget at se. Det overvejes at benytte liften næste gang vi lejer denne.

6.3 Utætte Veluxvinduer (MR)

MR oplyser at der er lavet aftale med 2 firmaer som skal give tilbud på opgaven.

6.4 Strømpeforing (SV)

Intet nyt. Afventer fortsat en tilbagemelding fra DBI.

- 6.5 Facaderenovering, rammebudget fra Omni
Projektet haster ikke så det udskydes til 2027.

7 Orientering MR og bestyrelsen (21.00-22.00)

7.1 Orientering

- MR oplyser at der er ca. 30 lejligheder (60 aftrækskanaler) som ikke er blevet rensset dengang alle aftrækskanaler blev rensset. MR sætter opgaven i gang til efteråret/vinter.
- Storskrallerummene er igen overfyldt med byggeaffald som vi ikke kan komme af med. Vi overvejer at få opsat kamera så vi kan bede beboer om at fjerne deres byggeaffald. Skal med i Nyhedsbrevet.

7.2 Kvartalsregnskab Q1 2026

Generelt når 2026 sammenlignes med 2025, så blev der foretaget månedsvise periodiseringer i 2025 men det bliver der ikke i 2026. I praksis betyder det, at fx udgiften til forsikring betales i januar og belaster kun regnskabet i januar. I 2025 blev den samlede betaling opdelt i hvert af de fire kvartaler. Derfor ser det ud som om, at forsikringer er steget i 2026, når der sammenlignes med 2025. Budget 2026 er periodiseret så det rammer perioderne efter regnskabsmetoden. Indtægterne er på budget og på niveau med 2025, der er ikke nogen stigning i boligafgiften sammenlignet med sidste år. Driftsudgifterne er lidt under budget, hvilket kan forklares med lavere udgifter til renovation. Vedligeholdelse her ca. DKK 200t over budget – det er i store træk på grund af skimmelsagen. Der er stor sandsynlighed for at de samlede udgifter overstiger de DKK 1m som er forventet i budgettet. Administrationsomkostninger er lavere end budget fordi der er tilbageført hensættelser fra 2025. Resultatet er lidt bedre end budget.

7.3 Ansættelsesudvalg, status

PH, BI og MR har haft 2 samtaler i dag 12/5-2026. Der var indkaldt 3 til samtale ud af 12 ansøgninger. En dukkede ikke op.

Første ansøger er en mand på 46 år. Tømmeruddannet. Bosiddende Amager. Godt indtryk. Anden ansøger er en mand på ca. 50. Medie uddannet. Bosiddende Jylland. Godt indtryk. Den første ansøger er indkaldt til anden samtale den 27/5-2026. Deltagere: PH, BL, MR og Torben.

MR kontakter den 3. ansøger som ikke mødte op.

7.4 Nyhedsbrev

Tilrettes og rundsendes til godkendelse.

8 Orientering / Eventuelt

Venlig hilsen

Peter Kjær Krogh

Sekretær